

N° 305

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2014-2015

Enregistré à la Présidence du Sénat le 3 mars 2015

AVIS

PRÉSENTÉ

au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relatif à l'adaptation de la société au vieillissement,

Par M. Daniel GREMILLET,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Jean-Claude Lenoir, *président* ; Mmes Élisabeth Lamure, Delphine Bataille, MM. Alain Bertrand, Martial Bourquin, Gérard César, Alain Chatillon, Daniel Dubois, Joël Labbé, Michel Le Scouarnec, Yannick Vaugrenard, *vice-présidents* ; M. Marc Daunis, Mme Valérie Létard, M. Bruno Sido, *secrétaires* ; MM. Gérard Bailly, Jean-Pierre Bosino, Henri Cabanel, François Calvet, Roland Courteau, Alain Duran, Mmes Frédérique Espagnac, Dominique Estrosi Sassone, M. Daniel Gremillet, Mme Annie Guillemot, MM. Michel Houel, Serge Larcher, Jean-Jacques Lasserre, Daniel Laurent, Philippe Leroy, Mmes Marie-Noëlle Lienemann, Anne-Catherine Loisier, MM. Michel Magras, Franck Montaugé, Robert Navarro, Jackie Pierre, Ladislav Poniatowski, Mme Sophie Primas, MM. Yves Rome, Henri Tandonnet.

Voir le(s) numéro(s) :

Assemblée nationale (14^{ème} législ.) : 1994, 2119, 2155 et T.A. 403

Sénat : 804 (2013-2014) et 306 (2014-2015)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
AVANT-PROPOS	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	7
I. LE VIEILLISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ : UN ENJEU POUR L'ÉCONOMIE ET LES POLITIQUES DU LOGEMENT	7
A. LA « SILVER ECONOMIE » : QUAND LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DEVIENT « UNE OPPORTUNITÉ DE CROISSANCE »	7
1. <i>Un constat : des personnes âgées qui consommeraient moins et épargneraient plus</i>	7
2. <i>Les débats sur les conséquences économiques du vieillissement de la population</i>	9
3. <i>La mise en place d'un contrat de filière Silver économie</i>	10
B. LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES : UNE DIVERSITÉ DES RÉPONSES ALLANT DU MAINTIEN À DOMICILE AU DEVELOPPEMENT DE STRUCTURES PLUS OU MOINS MÉDICALISÉES.....	12
1. <i>Le souhait de la majorité des Français de rester à domicile le plus longtemps possible</i>	12
2. <i>De l'habitat intergénérationnel aux structures d'accueil des personnes âgées plus ou moins médicalisées</i>	15
II. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE DONT LA COMMISSION S'EST SAISIE POUR AVIS	16
III. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION.....	17
EXAMEN DES ARTICLES	19
• Article 2 Approbation du rapport annexé définissant les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population	19
• Article 11 (article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles) Mission de prévention de la perte d'autonomie des logements-foyers accueillant des personnes âgées	23
• Article 12 (article L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation) Durée des contrats d'accueil et contenu des règlements intérieurs de logements-foyers accueillant des personnes âgées et des adultes handicapés	27
• Article 13 (article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles) Revalorisation des redevances des logements-foyers conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement et non habilités à l'aide sociale	30
• Article 14 (article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation) Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux	32
• Article 15 (articles 41-1 à 41-7 [nouveau] de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article L. 7232-1-2 du code du travail) Règlementation applicable aux résidences-services	34
• Article additionnel après l'article 15 (article L. 631-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et article L. 7232-1-2 du code du travail) Définition des résidences-seniors	41

• <i>Article 15 bis</i> Rapport au Parlement sur le logement intergénérationnel	42
• <i>Article 16</i> (article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) Prise en compte du vieillissement dans les programmes locaux de l'habitat	44
• <i>Article 16 bis</i> (article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme) Prise en compte du vieillissement par les schémas de cohérence territoriale	45
• <i>Article 61</i> Entrée en vigueur des dispositions de l'article 14 relatives au répertoire des logements locatifs sociaux	47
EXAMEN EN COMMISSION	49
LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR	57

AVANT-PROPOS

Mesdames, Messieurs,

Le **vieillissement de la population** est devenu un **enjeu majeur pour notre société et notre économie**.

La multiplication des rapports remis au Gouvernement sur ce sujet en est le signe : rapport sur « l'adaptation de la société au vieillissement de sa population - France : année zéro ! » de Luc Broussy remis en mars 2013 ; rapport sur « l'habitat collectif des personnes âgées autonomes » de la direction générale de la cohésion sociale du ministère des affaires sociales et de la santé remis en novembre 2013 ; rapport sur « l'adaptation du logement à l'autonomie des personnes âgées » de la Caisse nationale d'assurance vieillesse et de l'Agence nationale pour l'habitat remis en décembre 2013 ou encore le rapport sur « la Silver économie, une opportunité de croissance pour la France » élaboré par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective remis en décembre 2013.

Au 1^{er} janvier 2015, 18,4 % de la population française a plus de 65 ans et 9,1% plus de 75 ans.

Le vieillissement de la population devrait se poursuivre dans les prochaines décennies. Selon les projections de l'INSEE, entre 2007 et 2060, le nombre de français **âgés de plus de 75 ans devrait avoir doublé**, et le nombre des **plus de 85 ans pourrait être multiplié par quatre**. Ainsi, en 2060, 32,1 % de la population pourrait être âgé de plus de 60 ans et 16,2 % de plus de 75 ans.

Projection de population par groupe d'âge en 2060 (en %)

	Population au 1 ^{er} janvier (en millions)	Moins de 20 ans	20 ans à 59 ans	60 ans à 74 ans	75 ans ou plus
2015	64,5	24,2	51,0	15,5	9,3
2020	66,0	23,9	49,6	17,0	9,4
2025	67,3	23,5	48,4	17,2	10,9
2030	68,5	23,0	47,5	17,1	12,3
2035	69,7	22,6	46,7	17,1	13,6
2040	70,7	22,4	46,6	16,3	14,7
2050	72,3	22,3	45,9	15,9	16,0
2060	73,6	22,1	45,8	15,9	16,2

Champ : France métropolitaine.

Source : Insee, projections de population 2007-2060.

Le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement a été déposé à l'Assemblée nationale le 3 juin 2014. Allant au-delà d'une simple question de financement des dépenses médicales et sociales, le Gouvernement a fait le choix d'aborder la question du vieillissement de la société de manière transversale en examinant ses conséquences tant du point de vue de la santé que du logement, de l'urbanisme, des transports ou encore de l'économie.

Le projet de loi a été adopté par les députés en première lecture le 17 septembre dernier. Au Sénat, il a été envoyé à la commission des affaires sociales. La commission des affaires économiques s'est saisie strictement pour avis des articles 2, 11, 12, 13, 14, 15, 15 *bis*, 16, 16 *bis* et 61 relatifs à la Silver économie et au logement des personnes âgées.

EXPOSÉ GÉNÉRAL

I. LE VIEILLISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ : UN ENJEU POUR L'ÉCONOMIE ET LES POLITIQUES DU LOGEMENT

A. LA « SILVER ECONOMIE » : QUAND LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION DEVIENT « UNE OPPORTUNITÉ DE CROISSANCE »

La **Silver économie** est définie comme un ensemble d'activités économiques et industrielles bénéficiant aux personnes âgées.

1. Un constat : des personnes âgées qui consommeraient moins et épargneraient plus

Plusieurs études ou rapports ont souligné que les personnes âgées présentaient des spécificités sur le plan économique qu'il s'agisse de revenus, de consommation ou d'épargne.

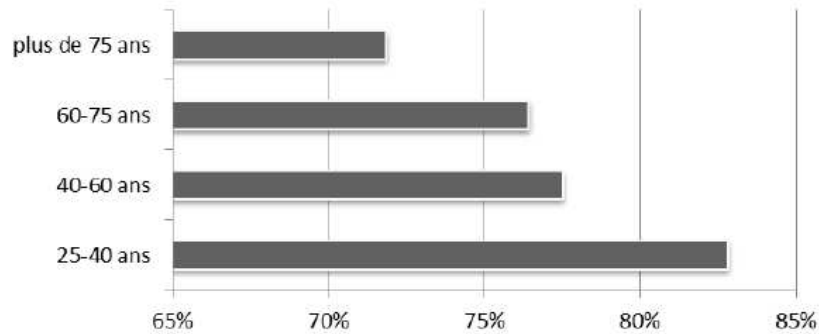
La commission **innovation 2030**¹ a ainsi constaté que « *les seniors bénéficieraient (...) d'une situation financière en moyenne plus favorable que le reste de la société* ». Outre qu'elles ont à leur disposition des revenus supérieurs en moyenne de 30 % à ceux du reste de la population, les personnes âgées de plus de 60 ans détiendraient 60% du patrimoine des ménages et 75 % du portefeuille boursier.

Selon une étude du CREDOC² de mai 2010, **plus les personnes vieillissent moins elles consomment et plus elles épargnent**. Parmi cette catégorie de population, les comportements de consommation évoluent en fonction de l'âge. Ainsi, alors que les personnes retraitées de moins de 70 ans maintiendraient « *des niveaux de dépenses de consommation élevées par rapport à leur revenus* », les personnes plus âgées diminueraient leurs dépenses de consommation, et inversement en matière d'épargne.

¹ *Un principe et sept ambitions pour l'innovation, rapport de la commission présidée par Mme Anne Lauvergeon, page 37.*

² *CREDOC, les seniors, une cible délaissée, Pascale Hébel et Franck Lehuédé, mai 2010.*

Part des dépenses de consommation dans le revenu disponible

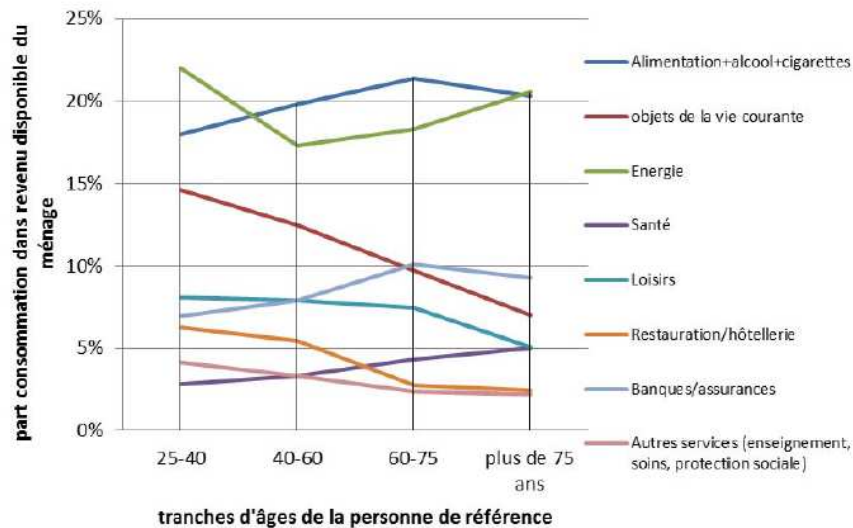


Source : enquête Budget des familles, 2006, calcul des auteurs

Source : rapport sur la Silver Économie, une opportunité de croissance pour la France élaboré par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective, page 33.

En outre, des modifications dans la structure de consommation apparaissent selon l'âge comme le montre le graphique réalisé par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective reproduit ci-dessous. Les dépenses des personnes âgées deviendraient ainsi plus importantes dans les secteurs de l'énergie, de la santé et des services bancaires et assurantiels.

Structure de consommation des ménages par tranche d'âge en 2006



Source : BDF 2006, calcul des auteurs

Source : rapport sur la Silver Économie, une opportunité de croissance pour la France élaboré par le Commissariat général à la stratégie et à la prospective, page 35.

2. Les débats sur les conséquences économiques du vieillissement de la population

Comme le rappelait M. Luc Broussy dans son rapport sur le vieillissement de la société, « *longtemps, le vieillissement de la population a été associé à une forme de déclin économique, à un signe d'apathie en terme d'innovation et à une forte progression des budgets publics de santé et de protection sociale. Bref, à considérer de nombreuses analyses, le vieillissement démographique est un boulet pour la croissance.* »¹

De telles analyses perdurent comme le montre une étude de l'agence Moody's publiée le 7 août dernier. L'agence de notation a en effet estimé que le vieillissement de la population mondiale pèserait sur la croissance économique. Selon l'agence, le taux de croissance annuelle mondiale diminuerait de 0,4 point entre 2014 et 2019, puis de 0,9 point entre 2020 et 2025. L'étude expliquait cette diminution par plusieurs facteurs : une diminution de la population active et une diminution du taux d'épargne des ménages entraînant une diminution de l'investissement. L'agence soulignait toutefois que les effets du vieillissement pourraient être atténués par des réformes sur l'emploi des personnes âgées et des femmes ou grâce aux progrès technologiques.

En France, plusieurs rapports ont au contraire montré que le vieillissement de la population pouvait être « une opportunité pour la croissance » économique du pays. Dans son rapport sur la Silver économie, le **commissariat général à la stratégie et à la prospective** constatait ainsi : « *une chose apparaît pourtant certaine : les seniors vont constituer un marché en expansion, et les entreprises auront intérêt non seulement à s'y adapter, mais à anticiper les besoins, les produits et les services si elles veulent profiter de cette manne.* »²

Le commissariat général précisait que **deux stratégies étaient envisageables sur le plan industriel** pour faire face au vieillissement de la société : adapter les produits pour les rendre accessible à tous ou développer des produits adaptés aux personnes âgées. Il faisait plusieurs propositions pour développer la Silver économie :

- permettre le développement d'un marché en favorisant l'innovation et en mettant en place des outils de communication ;
- mettre en place des produits d'épargne destinés aux personnes âgées (ex. création d'un « livret argenté ») ;
- créer un fonds de filière ;

¹ Rapport sur l'adaptation de la société au vieillissement de sa population - France : année zéro ! par Luc Broussy remis en mars 2013, page 115.

² Rapport sur la Silver économie, une opportunité de croissance pour la France, par le commissariat général à la stratégie et à la prospective, page 19.

- encourager le développement à l'international d'une offre de résidences-seniors.

La **commission innovation 2030** présidée par Mme Anne Lauvergeon faisait également de la Silver économie, **un des sept secteurs d'innovation** pour la France en 2030. La commission soulignait toutefois les faiblesses du secteur : l'absence de filière industrielle constituée autour de la Silver économie, l'absence de « *grand leader structurant* » ou encore l'existence de petites et moyennes entreprises « *connaissant des problèmes de taille critique* ». Elle proposait plusieurs actions pour y remédier :

- développer le soutien des pouvoirs publics de l'offre en robotique, en e-santé et en domotique via des commandes publiques et parapubliques ;
- organiser un concours d'innovations pour soutenir la recherche-développement ;
- mettre en place un marketing adapté aux seniors.

3. La mise en place d'un contrat de filière Silver économie

Selon un document de travail du Commissariat général à la stratégie et à la prospective, le chiffre d'affaires des entreprises de la filière Silver économie est estimé à **16,6 milliards d'euros**, avec un taux de croissance annuel moyen autour de 14 %¹. **Des secteurs très divers** sont concernés par cette filière comme le montre le relevé suivant.

Secteurs et exemples de produits concernés par la Silver économie

- Habitat : domotique, urbanisme, architecture, hébergement collectif, logement adapté, efficacité énergétique... ;
- Communication : téléphonie mobile, tablettes tactiles, accès internet, réseaux sociaux... ;
- Transport : transports collectifs mieux adaptés, solution à trouver au « dernier kilomètre »... ;
- E-autonomie : téléassistance active/passive/évoluée, bouquets de services... ;
- Sécurité : télévigilance, téléassistance, mode de paiement, gestion bureautique... ;
- Santé : e-santé, nutrition, télémédecine, m-santé... ;
- Services : service à la personne, portage de repas, assurances... ;
- Distribution : adaptation du parcours du consommateur, adaptation des packagings... ;
- Loisir : jeux, fitness, stimulation sensorielle, intergénérationnel... ;
- Travail : télétravail, formation et soutien des aidants familiaux... ;
- Tourisme : tourisme des seniors...

Source : Contrat de filière Silver économie.

¹ Retours d'enquête sur la filière « Silver Économie » Premiers éléments par Sanaa Hallal, document de travail du commissariat général à la stratégie et à la prospective, n°2013-08, décembre.

Conscients des enjeux liés au vieillissement de la société pour la France tant en matière économique qu'industrielle, les pouvoirs publics ont décidé de soutenir le développement de la Silver économie.

Sept groupes de travail mis en place par le Gouvernement ont permis d'identifier les freins au développement de cette filière parmi lesquels :

- l'existence de marchés étroits ne permettant pas des économies d'échelle, des entreprises trop petites ne pouvant produire en grande quantité ;

- un manque de distributeurs ;

- une communication insuffisante ;

- un besoin de financement des entreprises ;

- un besoin de produits labellisés.

Une fois ces freins identifiés, un **contrat de filière Silver économie** a été signé le 12 décembre 2013 entre le Gouvernement et les principaux acteurs de la Silver économie. Ce contrat **décline les engagements des pouvoirs publics** (État, collectivités territoriales, agences) et ceux des **partenaires privés** selon **six axes** :

- créer les conditions de la mise en place d'un grand marché de la Silver économie ;

- favoriser le développement d'une offre innovante et compétitive ;

- exporter les produits et technologies de la Silver économie ;

- informer et former les acteurs de cette filière ;

- communiquer de façon positive sur les personnes âgées et sur le « bien vieillir » ;

- créer des innovations majeures dans ce secteur.

Le Gouvernement a souhaité que cette filière soit mise en œuvre également au niveau régional.

B. LE LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES : UNE DIVERSITÉ DES RÉPONSES ALLANT DU MAINTIEN À DOMICILE AU DEVELOPPEMENT DE STRUCTURES PLUS OU MOINS MÉDICALISÉES

1. Le souhait de la majorité des Français de rester à domicile le plus longtemps possible

D'après une enquête Afnor de décembre 2014¹, 85% des personnes âgées souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile. Cette solution suppose souvent que le logement **fasse l'objet de travaux d'adaptation ou d'accessibilité.**

Dans leur rapport sur l'adaptation du logement et l'autonomie des personnes âgées, la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) et l'Agence nationale pour l'habitat (Anah) soulignaient que *« le logement constitue la clef de la vie quotidienne des personnes âgées et donc un levier d'action pour la préservation de leur autonomie. (...) Si le logement n'est plus adapté (...), il peut tout aussi bien être un facteur aggravant de fragilité, devenir générateur d'exclusion et annoncer un type particulier de dépendance. »*²

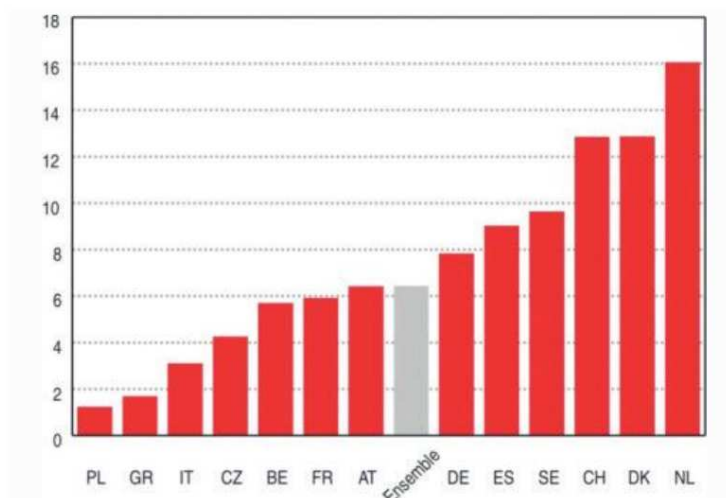
Or, seulement **6 % du parc de logement serait adapté aux personnes âgées de plus de 65 ans.** La France est en retard dans ce domaine. Comme a pu le constater la mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population³, *« notre pays peine à se doter d'une véritable stratégie globale définie, pilotée et voulue par l'État contrairement à 3 autres pays européens, le Royaume-Uni, la Suède et le Danemark ».*

¹ Enquête nationale Silver économie attente de consommation des seniors et leurs aidants, décembre 2014.

² Rapport précité, page 6.

³ Rapport de M. Luc BROUSSY au nom de la mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population remis en janvier 2013 à Michèle DELAUNAY alors ministre déléguée aux personnes âgées et à l'Autonomie, page 29.

Pourcentage de logements équipés pour faire face au handicap en Europe



Source : enquête SHARE 2006, cité dans le rapport de M. Luc BROUSSY au nom de la mission interministérielle sur l'adaptation de la société française au vieillissement de sa population remis en janvier 2013, page 29.

On estime à 2 millions le nombre de ménages qui auraient besoin d'adapter leur logement et à 830 000 ceux éligibles aux aides de l'Anah¹.

Ces travaux le plus souvent **peu coûteux en termes d'investissement** permettraient en retour de **faire des économies sur les dépenses de santé ou sur le recours à des aides à domicile**. Ils auraient également des **conséquences positives pour les artisans**.

Comme l'ont indiqué à titre d'exemple, la fédération nationale Habitat & Développement et la fédération PACT à votre rapporteur pour avis, les coûts engendrés par l'adaptation sanitaire varient de 3 500 à 8 000 euros, les adaptations pour faciliter la circulation intérieure environ 4 000 euros, l'installation d'un monte-escalier ou d'une plateforme élévatrice entre 10 000 et 20 000 euros. Plus globalement, les coûts moyens peuvent être évalués :

- entre 500 euros et 2 500 euros pour des projets d'adaptation simple, avec une moyenne de 1 500 euros ;
- entre 3 500 euros et 10 000 euros pour des projets d'adaptation standard² avec une moyenne de 7 500 euros ;
- entre 30 000 euros et 50 000 euros pour des projets d'adaptation lourde, avec une moyenne autour de 40 000 euros.

¹ L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la dépendance, Conseil d'analyse stratégique, octobre 2011.

² A titre d'exemple, on citera l'aménagement de la salle de bain, le rehaussement des WC, ou encore la sécurisation de la montée des marches par l'ajout d'une main courante.

La possibilité d'obtenir des aides permettant à la personne âgée de financer la réalisation de travaux d'adaptation peut jouer un rôle central dans la décision de demeurer ou non au domicile.

La personne âgée aux revenus modestes peut bénéficier **d'aides attribuées par l'Anah** pour financer les travaux mais aussi l'accompagnement social, technique et financier.

En 2014, plus de 15 000 ménages ont ainsi bénéficié d'aides versées par l'Anah pour adapter leur logement au handicap ou à la perte d'autonomie. 11 144 logements (contre 9 184 en 2013) ont bénéficié de 34,9 millions d'euros (contre 28,7 millions en 2013) de subventions pour la réalisation de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, soit une **subvention moyenne de 3 135 euros par logement**. Par rapport à 2013, ce sont ainsi 21 % de logements en plus qui ont bénéficié d'une subvention.

Une majorité de ces logements étaient occupés pour moitié par des personnes autonomes pour les actes essentiels de la vie courante classées en GIR¹ 5 et 6 et, pour l'autre moitié de personnes en GIR 1 à 4.

Le montant moyen des travaux par logement s'est élevé à 9 000 euros pour les logements occupés par des personnes peu autonomes, et à 6 150 euros pour les logements occupés par des personnes autonomes.

On rappellera en outre que le conseil d'administration de l'Anah du 19 mars 2014 permet depuis le 1^{er} juin 2014 et jusqu'au 31 décembre 2015 que **des avances** aux aides versées pour les travaux d'autonomie soient accordées aux propriétaires occupants.

Selon l'étude d'impact du présent projet de loi, l'Anah devrait bénéficier de 40 millions d'euros **pour financer la mise en place d'un plan pour l'adaptation de 80 000 logements privés** sur la période 2014-2017 (dépenses sur deux ans). En outre 4 millions d'euros devraient être attribués au **fonds de garantie du micro-crédit** (dépenses sur trois ans). Ce fonds devrait permettre de financer le reste à charge de personnes modestes ayant obtenu des aides de l'Anah.

Par ailleurs, les contribuables propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit d'un logement situé en France peuvent également bénéficier du **crédit d'impôt pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées** acquittées au titre de la résidence principale en application de l'article 200 *quater* A du code général des impôts. La loi de finances pour 2015 a prolongé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2017.

¹ Les groupes iso-ressources (GIR) permettent de classer les personnes en fonction des différents stades de perte d'autonomie. On dénombre six GIR, du GIR 1 où la personne est alitée ou a perdu ses facultés mentales et nécessitent une présence constante à GIR 6 où la personne est autonome dans tous les actes de la vie courante. Pour une présentation détaillée des GIR voir le commentaire de l'article 11.

Enfin, d'autres dispositifs se développent pour favoriser le maintien à domicile. Ainsi, la Caisse des dépôts et consignation a mis en place un dispositif de **viager mutualisé**, consistant dans la mise en place d'un fonds, financé exclusivement par la Caisse des dépôts et d'autres investisseurs institutionnels, qui acquerrait les appartements de particuliers, âgés de 70 ans, propriétaires de leur bien. Ce fonds est doté de 120 millions d'euros et pourrait atteindre 150 millions d'euros d'ici le 31 mars 2015.

S'agissant du **parc social**, les organismes HLM sont d'autant plus attentifs à la question de l'adaptabilité des logements qu'ils **comptent 28,4 % de personnes âgées de plus de 60 ans** locataires dans leur parc selon une étude de 2006, dont **16 % ont plus de 70 ans**.

Les organismes HLM développent des stratégies globales d'adaptation de leur parc et sont attentifs à la prévention des risques, à la mise en regard de l'offre adaptée à la demande de personnes âgées, ou encore au développement de nouveaux services (ex. petits travaux de bricolage).

2. De l'habitat intergénérationnel aux structures d'accueil des personnes âgées plus ou moins médicalisées

En dehors du maintien au domicile, la multiplicité de formules d'hébergement proposées aux personnes âgées montre la volonté des pouvoirs publics de sortir d'une logique binaire : domicile ou établissement médicalisé de type EHPAD.

- Des formules **d'habitat intergénérationnel**, permettant à une personne âgée d'héberger un jeune, se sont développées au lendemain de la canicule de 2003 dans le parc privé comme dans le parc social, mais demeurent toutefois des solutions marginales.

- Dès les années 70, les **résidences-services** se sont développées sous forme de copropriété avec services pour répondre à la demande de personnes âgées encore autonomes, âgées de plus de 60 ans mais souhaitant un logement situé dans un endroit convivial et plus sécurisé. Une nouvelle génération de résidence-services se développe dans lesquelles les résidents sont le plus souvent locataires et où ils ne paient que les services consommés.

On dénombre environ 375 résidences-services, mais en fort développement ces structures pourraient atteindre le millier d'ici 2020.

- La personne âgée peut également s'établir dans des **logements-foyers**, qui offrent aux personnes âgées un domicile avec des services facultatifs. Le projet de loi leur confie une mission de prévention de la perte d'autonomie.

Selon une étude de la direction de la recherche des études de l'évaluation et des statistiques (DREES) de février 2014¹, on comptait au 31 décembre 2011, 2 233 logement-foyers disposant de 108 340 places. 71 580 résidents étaient ainsi accueillis dans ces structures, qui sont gérées dans la grande majorité des cas par les centres communaux d'action sociale (70 %) et par le secteur associatif non lucratif (28 %).

- Le **milieu rural n'est pas oublié**. De petites unités d'hébergement les **maisons d'accueil rural pour personnes âgées** (Marpa) y ont été développées à l'initiative de la Mutualité sociale agricole à partir de la fin des années 80. Une Marpa comporte environ 20 logements individuels de plain-pied, situés à proximité d'un centre-bourg et aménagés pour répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite. Le nombre de personnes accueillies est volontairement limité à 25 personnes. Une équipe est présente pour accompagner les résidents dans leur vie quotidienne ou dans les activités. La Marpa n'est pas un établissement médicalisé. Les résidents gardent leur médecin traitant et font appel à des professionnels installés à proximité pour leurs soins. On dénombre aujourd'hui environ 200 Marpa.

- Enfin, lorsque la personne âgée est dépendante, elle est accueillie dans un **établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes** (EHPAD) qui assure sa prise en charge globale.

Selon l'étude de la DREES précitée, on comptait, au 31 décembre 2011, 7 752 établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) disposant de 592 900 places.

Lors de l'examen du rapport pour avis par la commission, notre collègue Joël Labbé a également mentionné l'existence dans son département du Morbihan de **domiciles partagés qui accueillent des personnes âgées dépendantes** atteintes le plus souvent de la maladie d'Alzheimer. Ces structures qui comprennent des espaces privés personnalisés et des espaces communs permettent ainsi d'accueillir en **colocation huit personnes âgées**.

II. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU PROJET DE LOI ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE DONT LA COMMISSION S'EST SAISIE POUR AVIS

Votre commission des affaires économiques s'est saisie pour avis des articles 2, 11, 12, 13, 14, 15, 15 bis, 16, 16 bis et 61.

L'**article 2** a pour objet l'approbation du rapport annexé définissant les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement.

Les articles 11 à 13 précisent les règles applicables aux logements-foyers. L'**article 11** précise le cadre juridique des logements-foyers désormais

¹ L'offre en établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2011, DREES, Études et résultats n° 877, février 2014.

appelés résidences-autonomie. L'**article 12** harmonise les règles relatives à la durée des contrats d'accueil et au règlement intérieur applicables dans les logements-foyers. L'**article 13** clarifie les règles applicables en matière de redevance pour les logements-foyers.

L'**article 14** étend le champ d'application du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux en y ajoutant les logements-foyers ainsi que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. L'**article 61** prévoit une entrée en vigueur différée de cet article.

L'**article 15** modifie les règles relatives aux résidences-services prévues dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'**article 15 bis**, introduit à l'initiative de la rapporteure pour avis de la commission des affaires économiques, prévoit la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement afin de favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

Les articles 16 et 16 *bis* prévoient la prise en compte du vieillissement dans les documents d'urbanisme. Ainsi, l'**article 16** complète la définition du programme local de l'habitat pour prévoir la prise en compte de la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. L'**article 16 bis**, introduit par la rapporteure de la commission des affaires sociales, prévoit que les schémas de cohérence territoriale (Scot) devront prendre en compte le vieillissement de la population.

III. LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION

Votre commission a adopté **onze amendements** présentés par votre rapporteur pour avis.

À l'**article 2**, votre commission a adopté **trois amendements** visant à compléter le rapport annexé afin :

- de préciser la nécessité pour l'État de veiller aux ressources de l'Anah afin de permettre à cette dernière de maintenir un financement des travaux d'adaptation pour 15 000 logements au moins par an ;

- de préciser que l'État examinera l'opportunité de transférer aux descendants le bénéfice du crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement des personnes âgées ;

- d'encourager le développement de bourses aux logements adaptés permettant de faciliter la rencontre entre l'offre et la demande de logements adaptés aux personnes âgées dans le parc privé.

S'agissant des résidences-services, votre commission a adopté **six amendements** à l'**article 15** tendant à :

- supprimer une référence qui avait été elle-même supprimée par la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) ;

- prévoir une étude d'impact préalable à la suppression d'un service non individualisable afin que la décision de suppression soit prise en toute connaissance de cause ;

- préciser que la saisine du juge pour suspendre ou supprimer un service sera également possible si le déséquilibre financier d'un ou plusieurs services compromet l'équilibre financier de la copropriété ;

- compléter la liste des proches du syndic qui ne pourront être prestataire des services individualisables et non individualisables ;

- prévoir que les comptes rendus des réunions du conseil des résidents seront joints à l'envoi de la convocation de l'assemblée générale ;

- prévoir que les nouvelles règles ne s'appliqueront pas automatiquement aux actuelles résidences-services, mais que celles-ci devront s'interroger chaque année sur l'opportunité de s'y soumettre.

Votre commission a également adopté un **amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 15** afin de donner une définition des résidences-seniors.

Enfin, à l'**article 61**, votre commission a retardé d'une année, l'entrée en vigueur de l'**article 14** relatif à l'extension du répertoire des logements sociaux aux logements-foyers et aux places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

*

*

*

Réunie le mardi 3 mars 2015, la commission des affaires économiques a émis un avis favorable à l'adoption des articles 11 à 14, 15 bis à 16 bis et 61 et un avis favorable à l'adoption des articles 2, 15 et 61 sous réserve des amendements qu'elle a adoptés.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 2

Approbation du rapport annexé définissant les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population

Commentaire : cet article approuve le rapport annexé au projet de loi qui définit les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population.

I. Le projet de loi initial

Cet article approuve le rapport annexé au projet de loi qui définit les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population. Le rapport annexé décline quatre volets :

- le premier volet concerne l'anticipation et la prévention ;
- le deuxième volet est relatif à l'adaptation de la société au vieillissement ;
- le troisième volet porte sur les modalités d'accompagnement de la perte d'autonomie ;
- le dernier volet concerne la gouvernance.

Ne seront présentés ici que les aspects du deuxième volet du rapport annexé relevant du champ de compétence de la commission des affaires économiques.

Le deuxième volet du rapport annexé précise notamment le rôle du logement dans la politique d'autonomie des personnes et s'intéresse aux conséquences du vieillissement de la société sur la croissance et l'emploi, et plus particulièrement au développement de la « silver économie ».

Le paragraphe 1.1.1 rappelle la nécessité de développer « *des stratégies cohérentes d'adaptation de l'habitat ancrées dans les outils de programmation* ». Il est précisé que les schémas gérontologiques et les programmes locaux de l'habitat devront « *servir de supports à des politiques coordonnées d'adaptation de l'habitat au vieillissement et à la perte d'autonomie* ».

Au paragraphe 1.1.2, le rapport annexé préconise l'adaptation des logements afin de prévenir les chutes et ainsi retarder le plus possible l'entrée en établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD). À cette fin, il est proposé de lancer un plan national d'adaptation des logements privés ayant pour objectif de simplifier le parcours des

demandeurs, d'accélérer le traitement des dossiers adressés à l'Agence nationale pour l'habitat (Anah), d'inciter les collectivités territoriales à mettre en place des programmes d'intérêt général en matière d'adaptation des logements, de développer des liens entre travaux de rénovation énergétique et travaux d'adaptation, d'améliorer les compétences des artisans et enfin, de faire évoluer les travaux éligibles aux aides de l'Anah et de la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV) en y incluant la domotique.

Le rapport s'intéresse également aux dispositifs de financement des travaux d'adaptation des logements : crédit d'impôt pour l'adaptation des logements, mise en place de dispositif de micro-crédit, développement du viager et du prêt viager hypothécaire.

Enfin, le rapport précise que les bailleurs sociaux seront également mobilisés pour faciliter l'adaptation des logements sociaux.

Au paragraphe 1.1.3, le rapport annexé rappelle qu'il existe une diversification de l'offre de logements adaptés aux personnes âgées. Il précise que les logements-foyers rebaptisés résidences autonomie seront « revisités », le cadre juridique des résidences-services sécurisé et l'habitat regroupé encouragé.

Enfin, s'agissant des conséquences du vieillissement de la société sur la croissance, le paragraphe 2.1 du rapport annexé invite à faire de la France « *un leader mondial de la silver économie* ». Il est rappelé que depuis 2013 a été lancée **une filière industrielle de la silver économie** avec la mise en place d'un comité stratégique réunissant des fédérations professionnelles et des acteurs publics. Un contrat de filière « silver économie » comportant 49 actions réparties en six axes a été signé le 12 décembre 2013. Enfin, des « silver régions » ont également été lancées pour « *amplifier cette dynamique* ».

II. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Aux alinéas 116 à 160 relatifs au logement des personnes âgées et 183 à 195 relatifs à la silver économie, les députés ont adopté lors de l'examen en commission un amendement de clarification afin de distinguer d'une part, le rôle de la Caisse des dépôts et consignations dans la constitution d'un fonds destiné à l'acquisition de biens immobiliers en viager et, d'autre part, le partenariat entre la Caisse et l'Union sociale pour l'habitat (USH) afin de développer des dispositifs de viager impliquant un bailleur social.

Lors de l'examen en séance publique, les députés ont adopté plusieurs amendements :

- tendant, à l'alinéa 149, à lever toute ambiguïté en faisant référence aux logements intégrant des services plutôt qu'aux logements intermédiaires ;

- insérant, un nouvel alinéa 160, ayant pour objet d'encourager le développement d'un modèle de résidences-services à coût social ;

- tendant, à l'alinéa 185, à préciser que le renforcement du décloisonnement des différents secteurs concernés par le vieillissement et l'amélioration de la coordination des acteurs de la prévention de la perte d'autonomie participent à la mise en place d'un environnement favorable à la silver économie.

III. La position de votre commission

Votre rapporteur pour avis souscrit aux orientations présentées dans le rapport annexé concernant le logement des personnes âgées et la silver économie.

Lors de leur audition, les représentants de l'Anah ont apporté des précisions sur les dispositions du rapport annexé les concernant. S'agissant de l'amélioration de la **sensibilisation des personnes âgées et des professionnels**, l'Anah a annoncé à votre rapporteur pour avis la publication de deux guides en 2015 :

- un premier guide à destination du public sur les démarches à suivre ;

- un second guide à destination des collectivités territoriales. Ce guide sera élaboré à partir des conclusions d'un groupe de travail mis en place avec l'Anah et une dizaine de conseils généraux afin d'échanger sur leurs expériences et leurs bonnes pratiques.

La **rapidité dans la mise en œuvre des travaux nécessaires à l'autonomie de la personne**, et donc l'obtention des financements nécessaires, peuvent s'avérer décisives pour permettre le maintien d'une personne à son domicile. Les représentants de l'Anah ont indiqué à votre rapporteur pour avis que l'agence réfléchissait aux modalités **d'amélioration des temps d'instruction** qui varient actuellement de 6 à 8 mois, délai auquel il faut ajouter 15 jours à un mois pour procéder au paiement. À cette fin, l'agence a mis en place un groupe de travail chargé de réfléchir à un modèle de diagnostic autonomie qui serait ensuite applicable par l'ensemble des services instructeurs. Ce groupe de travail devrait rendre ses conclusions au premier semestre 2015. Une fois validé, ce modèle de diagnostic devrait ensuite être expérimenté dans trois départements.

L'Anah s'est fixée pour objectif en 2015 de financer l'adaptation de 15 000 logements. À ce titre, elle bénéficiera **en 2015** d'une contribution de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie à hauteur de 20 millions d'euros. Votre rapporteur pour avis a estimé que l'objectif de financer l'adaptation de 15 000 logements devait être poursuivi au-delà de l'année 2015. Il a, en conséquence, souhaité **compléter le rapport annexé** afin de **préciser que l'État devrait veiller à garantir le financement de l'Anah afin**

que cette dernière puisse continuer à financer les travaux d'adaptation de 15 000 logements par an au moins.

Pour réaliser des travaux d'adaptation du logement, les personnes âgées peuvent, outre des aides de l'Anah attribuées sous conditions de ressources, bénéficier d'un crédit d'impôt pour l'adaptation de leur logement. Votre rapporteur pour avis, constatant que la personne âgée pouvait renoncer à réaliser des travaux d'adaptation faute de moyens, a proposé de **compléter le rapport annexé** afin de préciser que le Gouvernement **examinera l'opportunité de permettre aux descendants de bénéficier dudit crédit d'impôt lorsqu'ils se sont acquittés des dépenses d'adaptation du logement de leurs ascendants**. Cette mesure permettrait ainsi d'encourager davantage la réalisation de ces travaux d'adaptation.

Par ailleurs, lors de leur audition, les représentants des fédérations PACT et Habitat & Développement ont fait part à votre rapporteur pour avis de la nécessité de **recenser les logements du parc privé comme public qui ont été adaptés**. Ils ont précisé qu'un tel dispositif avait été mis en place sur la base du volontariat des bailleurs pour les logements adaptés au handicap.

Votre rapporteur pour avis a estimé que dès lors qu'un logement avait été adapté, éventuellement grâce à des aides publiques, il serait regrettable qu'une autre personne ayant besoin d'un tel logement ne puisse en profiter. Il a ainsi souhaité **compléter le rapport annexé** afin qu'il mentionne la nécessité d'encourager le développement de « **bourses aux logements adaptés** » permettant **de faciliter le rapprochement** au niveau départemental **entre l'offre et la demande de logements adaptés à la perte d'autonomie** dans le parc privé. Ce rapprochement serait fait sur la base du volontariat des bailleurs privés.

<p>Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sous réserve des trois amendements qu'elle a adoptés.</p>

Article 11

(article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles)

Mission de prévention de la perte d'autonomie des logements-foyers accueillant des personnes âgées

Commentaire : cet article précise la mission des logements-foyers rebaptisés « résidences autonomie ».

I. Le droit en vigueur

L'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles précise à quelles conditions un établissement accueillant des personnes âgées est amené à se transformer en établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) et en conséquence à conclure une convention avec le conseil général et l'État.

Le **I** de cet article précise que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les établissements de santé autorisés à dispenser des soins de longue durée accueillant des personnes âgées dépendantes dans une proportion supérieure à un seuil fixé par décret **ne peuvent accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie qu'à la condition d'avoir passé une convention**, avant le 31 décembre 2007, avec le conseil général et le directeur général de l'agence régionale de santé, c'est-à-dire qu'à la condition de se transformer en EHPAD. Ainsi, l'article D. 313-15 du code de l'action sociale et des familles précise que les établissements ayant un **GIR moyen pondéré¹ supérieur à 300** doivent se transformer en EHPAD.

Le **I bis** prévoit une **possibilité de déroger à la conclusion de cette convention** au bénéfice des logements-foyers accueillant des personnes âgées qui :

- au 31 décembre 2005 n'ont pas d'autorisation de dispenser des soins ;

- et qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans une proportion supérieure au seuil mentionné au I mais inférieure à un seuil fixé par décret.

¹ Le GIR moyen pondéré résulte du GIR des personnes présentes dans l'établissement à un moment donné, affecté de coefficients variant selon le GIR.

Classification en groupes iso-ressources ou GIR

Les personnes peuvent être classées dans six catégories selon leur niveau de perte d'autonomie :

- GIR 1 : personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil et dont les fonctions intellectuelles sont gravement altérées, qui nécessitent une présence indispensable et continue d'intervenants

- GIR 2 : personnes confinées au lit ou au fauteuil, dont les fonctions intellectuelles ne sont pas totalement altérées et qui nécessitent une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante

et les personnes dont les fonctions mentales sont altérées mais qui ont conservé leurs capacités de se déplacer

- GIR 3 : personnes ayant conservé leurs fonctions intellectuelles, partiellement leur capacité à se déplacer mais qui nécessitent plusieurs fois par jour des aides pour leur autonomie corporelle

- GIR 4 : personnes qui n'assument pas seules leur transfert mais qui, une fois levées, peuvent se déplacer à l'intérieur du logement. Elles doivent parfois être aidées pour la toilette et l'habillement

et les personnes n'ayant pas de problèmes pour se déplacer mais ayant besoin d'aide pour les activités corporelles ainsi que les repas

- GIR 5 : personnes relativement autonomes, nécessitant une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage

- GIR 6 : personnes autonomes pour les actes de la vie courante

Le **I ter** prévoit que **peuvent en revanche conclure cette convention** pour une partie de leur capacité d'accueil les **logements-foyers** accueillant des personnes âgées qui :

- bénéficient au 31 décembre 2007 d'une autorisation de dispenser des soins aux assurés sociaux ;

- et qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans une proportion inférieure au deuxième seuil mentionné au **I bis**.

Le **III** précise que les établissements **accueillant des personnes âgées dépendantes dans une proportion inférieure à un seuil** fixé par décret sont tenus de respecter **des critères de fonctionnement** définis par un arrêté du ministre chargé des personnes âgées.

Selon l'étude d'impact, 77 % des résidents en logements-foyers accueillant des personnes âgées relèvent des GIR 5 et 6. Le GIR moyen pondéré est estimé à 194, soit un niveau moyen inférieur au seuil réglementaire de 300.

II. Le projet de loi initial

Outre qu'ils procèdent à des modifications rédactionnelles, les 1° à 3° du présent article prévoient que le nombre de personnes âgées sera déterminé selon plusieurs seuils fixés par décret. Selon l'étude d'impact, le seuil actuel établi à partir du GIR moyen pondéré serait **remplacé par deux seuils calculés en pourcentage du nombre total de résidents** (15 % de personnes en GIR 3 et 10 % en GIR 1 et 2).

Le 4° du présent article **réécrit le III** de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles. Il renomme **résidences autonomie les logements-foyers** qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures aux seuils fixés au I, ainsi que les établissements mentionnés aux I *bis* et I *ter*.

Il précise la **mission de ces résidences autonomie : proposer des prestations minimales**, concourant à la **prévention de la perte d'autonomie**. Ces prestations qui seront définies par décret peuvent être individuelles ou collectives. Elles peuvent également être proposées à des non-résidents. Selon l'étude d'impact, ces prestations devraient comprendre « *un service de sécurité 24h/24h, un service de restauration, l'accès à un service de lingerie et l'organisation d'actions de prévention collective (nutrition, mémoire, sommeil, activités physiques, équilibre et prévention des chutes, lien social, qui jouent un rôle essentiel pour rester en bonne forme physique et psychologique)* ».

Les résidences autonomie ont également **pour mission de faciliter l'accès des résidents à des services d'aide et de soins à domicile**. Ces résidences ont vocation à accueillir principalement des personnes autonomes. Un nouveau résident en perte d'autonomie ne pourra être accueilli qu'à la double condition :

- que le projet d'établissement l'a prévu ;
- et que des conventions ont été conclues avec un service de soins infirmiers à domicile, un service polyvalent d'aide et de soins à domicile, des professionnels de santé ou des établissements de santé, et avec un EHPAD.

Sauf pour les établissements bénéficiant du forfait-soins, une **aide dite « forfait autonomie »** allouée par le département est versée pour l'exercice de cette mission de prévention, si un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens a été signé entre le gestionnaire et les autorités délivrant l'agrément. Selon l'étude d'impact, cette aide sera financée grâce aux moyens que le département recevra de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). Le coût du forfait autonomie est estimé à 40 millions d'euros.

L'article 60 du projet de loi prévoit une **entrée en vigueur progressive de ces nouvelles dispositions**. Les résidences autonomie auront cinq ans à compter de la publication du décret déterminant le seuil de la

population dépendante de l'établissement pour se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions.

Les autorisations des résidences autonomie venant à échéance avant le délai précité sont reconduites pour une durée de deux années. Ces résidences devront procéder à une évaluation externe qui devra notamment porter sur leur capacité à mettre en œuvre les prestations minimales.

III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

• Lors de **l'examen en commission**, les députés ont souhaité préciser que le décret déterminant le seuil de population dépendante de l'établissement devrait également déterminer la **périodicité d'évaluation** de cette dépendance.

Ils ont en outre précisé que les **prestations** délivrées par les résidences autonomie pourraient être **mutualisées et externalisées**.

Ils ont également souhaité compléter la liste des professionnels avec lesquels une convention doit être conclue afin de permettre l'accueil dans un logement-foyer d'une nouvelle personne qui n'est pas autonome en ajoutant un établissement de santé, notamment un établissement d'hospitalisation à domicile.

• Lors de **l'examen en séance publique**, les députés ont adopté deux amendements prévoyant que la **résidence autonomie peut également accueillir dans une certaine proportion** :

- des personnes handicapées ;
- dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, des étudiants ou des jeunes travailleurs.

Ils ont également adopté un amendement prévoyant la **remise d'un rapport au Parlement** dans les deux ans de la promulgation de loi sur les possibilités de développer une **offre d'hébergement temporaire** dédiée aux personnes en situation de perte d'autonomie et sur l'intégration éventuelle de cette offre au sein des résidences autonomie.

IV. La position de votre commission

Votre commission souscrit à l'objectif de clarification de la mission des logements-foyers.

Votre commission approuve également la mise en place d'un plan d'aide à l'investissement de la CNSA abondé de manière exceptionnelle pendant trois ans pour aider les résidences autonomies à engager des travaux, en lien avec la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), la Caisse des dépôts et consignations et les collectivités territoriales. Elle se

félicite que la CNSA et la CNAV aient anticipé l'adoption du projet de loi et mis en place dès décembre dernier **un plan d'aide à la réhabilitation de ces structures d'un montant de 10 millions d'euros**. 27 logements-foyers, soit 1 338 logements, ont ainsi été sélectionnés et vont pouvoir bénéficier de subventions afin de permettre leur réhabilitation.

Les représentants de l'Union sociale pour l'habitat (USH) ont fait part à votre rapporteur pour avis de leurs inquiétudes concernant les conséquences sur les règles applicables en matière de sécurité-incendie des modifications du seuil relatif aux personnes âgées dépendantes présentes dans l'établissement. En effet, jusqu'à présent, les seuils retenus en matière de sécurité-incendie étaient adossés sur ceux retenus pour déterminer si un établissement devait ou non se transformer en EHPAD.

Votre commission souhaite donc attirer l'attention du Gouvernement sur la **nécessité de modifier en parallèle** à l'adoption du décret relatif aux seuils de population dépendante, l'arrêté du 25 juin 1980 portant **approbation générale du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP**. En effet, une discordance entre ces deux références pourrait conduire à faire entrer certains établissements dans la catégorie « établissement recevant du public (ERP) » au lieu de la catégorie « Habitations » et en conséquence entraîner des travaux de mises aux normes extrêmement importants pour ces structures.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 12

(article L. 633-3 du code de la construction et de l'habitation)

Durée des contrats d'accueil et contenu des règlements intérieurs de logements-foyers accueillant des personnes âgées et des adultes handicapés

Commentaire : cet article harmonise les règles relatives à la durée des contrats d'accueil et au règlement intérieur applicables dans les logements-foyers accueillant des personnes âgées et des adultes handicapés.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation définit le **logement-foyer** comme étant « *un établissement destiné au logement collectif à*

titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective ».

Le logement-foyer a vocation à accueillir :

- des personnes âgées ;
- des personnes handicapées ;
- des jeunes travailleurs ;
- des étudiants ;
- des travailleurs migrants ;
- des personnes défavorisées.

La « résidence sociale » est un logement-foyer destiné aux personnes ou familles « *éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence* ».

En application de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, toute personne **résidant dans un logement-foyer** a droit à l'établissement d'un **contrat écrit** qui précise :

- la date de prise d'effet ;
- les modalités et conditions de résiliation ;
- le montant acquitté ;
- l'ensemble des prestations comprises ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la désignation des locaux et équipements à usage privatif et les espaces collectifs mis à disposition.

La signature de ce contrat emporte acceptation du règlement intérieur de l'établissement, qui doit être annexé au contrat.

Ce contrat est conclu pour une **durée d'un mois reconductible tacitement**.

Ce contrat peut être résilié par le gestionnaire ou le propriétaire :

- en cas d'inexécution d'une obligation incombant au titre du contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
- en cas de cessation totale d'activité de l'établissement ;
- lorsque la personne ne remplit plus les conditions d'admission dans l'établissement.

L'**article L. 633-3** du code de la construction et de l'habitation prévoit l'entrée en vigueur des dispositions de l'article L. 633-2 précité dans

un délai de six mois à compter de la publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Lorsqu'ils accueillent des personnes âgées ou des personnes handicapées, les logements-foyers doivent également respecter **certaines règles du code de l'action sociale et des familles**.

L'établissement doit passer un contrat avec la personne. L'article L. 342-2 du code de l'action sociale et des familles précise que le **contrat de séjour** est conclu **pour une durée indéterminée** et doit préciser les conditions et les modalités de sa résiliation. Un document contractuel décrivant l'ensemble des prestations offertes par l'établissement et leurs prix doit être annexé à ce contrat.

Chaque établissement et services sociaux et médico-sociaux habilités à l'aide sociale doivent établir un **règlement de fonctionnement** en application de l'article L. 311-7 du code de l'action sociale et des familles.

II. Le projet de loi initial

Constatant que les logements-foyers accueillant des personnes âgées pouvaient être soumis à des réglementations divergentes quant à la durée des contrats et au règlement intérieur, le Gouvernement a décidé d'harmoniser ces règles choisissant de faire prévaloir les règles du code de l'action sociale et des familles.

Aussi, le projet de loi initial a-t-il **entièrement réécrit l'article L. 633-3** du code de la construction et de l'habitation qui dispose désormais qu'**à titre dérogatoire, la durée du contrat est celle du contrat de séjour** entre le résident et le gestionnaire dans les établissements et les services :

- qui **accueillent des personnes âgées** ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ;

- qui **accueillent des personnes adultes handicapées** ou des personnes atteintes de pathologies chroniques, qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale ou bien qui leur assurent un accompagnement médico-social en milieu ouvert ;

- qui sont à caractère expérimental.

Les **mentions du contrat** prévues par l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent être incluses dans le contrat de séjour. En outre, le **règlement de fonctionnement de ces établissements tient lieu de règlement intérieur**.

Cet article n'a pas été modifié par les députés.

III. La position de votre commission

Votre commission ne peut qu'approuver cet article qui clarifie utilement les règles applicables aux logements-foyers accueillant des personnes âgées.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 13

(article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles)

Revalorisation des redevances des logements-foyers conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement et non habilités à l'aide sociale

Commentaire : cet article clarifie les règles applicables en matière de redevance pour les logements-foyers.

I. Le droit en vigueur

Les articles L. 342-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles définissent les règles applicables aux contrats conclus pour l'hébergement de personnes âgées dans des catégories spécifiques d'établissement.

L'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles détermine les catégories d'établissements qui ne peuvent héberger une personne âgée sans avoir conclu au préalable un contrat écrit avec cette personne. Sont ainsi concernés :

« - les établissements mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1, lorsqu'ils ne sont ni habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ni conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement ;

« - les mêmes établissements, lorsqu'ils n'accueillent pas à titre principal des bénéficiaires de l'aide sociale pour la fraction de leur capacité au titre de laquelle ils ne sont pas habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale ;

« - les établissements conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour les prestations non prises en compte dans le calcul de la redevance ;

« - les établissements d'hébergement pour personnes âgées habilités au titre de l'aide sociale, dans les conditions précisées au I de l'article L. 342-3-1. »

Le contrat est conclu à **durée indéterminée**. Il doit, en application de l'article L. 342-2 du code de l'action sociale et des familles, **préciser les conditions et les modalités de sa résiliation et comporter un document** décrivant l'ensemble des prestations offertes par l'établissement et leur prix. Le contrat doit également indiquer les prestations dont la personne a déclaré vouloir bénéficier.

Le prix de chaque prestation, à l'exception de celles entrant dans le champ du forfait global soin et du forfait global dépendance, est fixé librement lors de la signature du contrat en application de l'article L. 342-3 du code de l'action sociale et des familles. Ces prix peuvent ensuite être modifiés dans la limite d'un pourcentage fixé chaque année par arrêté du ministre chargé de l'économie et des finances, « *compte tenu de l'évolution des coûts de la construction, des produits alimentaires et des services* ».

II. Le projet de loi initial

Le présent article modifie le 3° de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles afin de prévoir que sont visés les établissements conventionnés au titre de l'aide personnalisée au logement (APL) et non habilités à recevoir les bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations non prises en compte dans le calcul **de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables**.

Les députés n'ont pas modifié cet article.

III. La position de votre commission

Votre commission souscrit à la volonté du Gouvernement de clarifier la rédaction de l'article L. 342-1 du code de l'action sociale et des familles qui laissait planer un doute sur les prestations concernées par la révision annuelle par arrêté du ministre. Ainsi, les parties pourront fixer librement lors de la conclusion du contrat la part de redevance qui n'est pas assimilable aux loyers et aux charges locatives récupérables. Cette part pourra ensuite évoluer dans la limite d'un pourcentage fixé par le Gouvernement.

<p>Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.</p>
--

Article 14

(article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation)

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Commentaire : cet article étend le champ d'application du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux en y ajoutant les logements-foyers ainsi que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le ministère chargé du logement tient un répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux. Ce répertoire permet ainsi de dresser un état du parc de logements sociaux au 1^{er} janvier de chaque année.

Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par :

- les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du même code ;
- l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte Barbe ;
- l'association foncière logement ou les sociétés civiles immobilières dont elle détient au moins 99 % des parts ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 du code précité.

Selon l'étude d'impact, 800 bailleurs seraient ainsi concernés par cette obligation.

Ces organismes doivent transmettre, à peine de sanction pécuniaire, les informations suivantes :

- l'identité du bailleur et, le cas échéant, l'identité du gestionnaire ;
- la localisation, les caractéristiques principales et les équipements techniques du logement, y compris, le cas échéant, les éléments de diagnostic de performance énergétique et les informations relatives aux segments de patrimoine mentionnés à l'article R. 445-2-1 ;
- l'année et le mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur ;
- le type de financement initial, le numéro et la date d'effet de la convention pour les logements conventionnés ;

- les informations relatives au loyer, avant toute modulation liée à la situation du locataire, et à son mode de calcul ;

- les informations relatives au contingent d'appartenance pour les logements réservés.

Cette transmission des informations vaut production de l'obligation d'inventaire imposée aux propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux. Toutefois, un inventaire spécifique mené aux moyens d'enquêtes spécifiques réalisées par les services de l'État doit être réalisé s'agissant des logements ou des lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, des résidences sociales et des places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Les informations relatives à chaque logement situé sur leur territoire sont transmises :

- systématiquement aux représentants de l'État dans la région et le département, aux conseils généraux et aux établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre ;

- à leur demande, aux communes, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et aux conseils généraux.

II. Le projet de loi initial

Le présent article modifie l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation :

- afin de supprimer de la liste des établissements soumis à l'obligation de transmettre des informations sur son parc social l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

- afin de préciser que sont concernés par l'obligation :

- les logements autonomes en habitations individuelles ou collectives ;

- les logements des logements-foyers ;

- les logements des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

En conséquence, l'article supprime l'obligation d'inventaire spécifique prévue pour les logements-foyers et les CHRS.

Le Gouvernement a prévu une **entrée en vigueur différée** de ces dispositions à l'**article 61** du présent projet de loi.

III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Les députés ont adopté deux amendements précisant que les informations étaient également établies à partir des informations fournies par les gestionnaires s'agissant des logements-foyers et des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

IV. La position de votre commission

La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), a indiqué à votre rapporteur pour avis que dans la mesure où l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais relevait désormais du statut des organismes HLM de droit commun, il n'était plus nécessaire de le mentionner spécifiquement dans la liste des organismes devant fournir des informations sur leur parc social.

Votre **commission souscrit** aux dispositions de cet article qui permettront non seulement **d'améliorer la connaissance du parc social** mais aussi de **simplifier les modalités de l'inventaire nécessaire** à cette connaissance.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification

Article 15

(articles 41-1 à 41-7 [nouveau] de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article L. 7232-1-2 du code du travail)

Règlementation applicable aux résidences-services

Commentaire : cet article modifie les règles relatives aux résidences-services prévues dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

I. Le droit en vigueur

- À l'initiative de notre collègue Valérie Létard, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a créé les articles 41-1 à 41-5 insérés dans le chapitre IV *bis* de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis afin de préciser les règles applicables dans les résidences-services.

Le syndicat des copropriétaires qui rassemble l'ensemble des propriétaires de logements situés dans un immeuble exerce plusieurs fonctions :

- établir et le cas échéant modifier le règlement de copropriété (article 14) ;
- assurer la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes (article 14) ;
- voter chaque année un budget prévisionnel (article 14-1) ;
- acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26 (article 16) ;
- acquérir ou aliéner des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif (article 16) ;
- décider de changer de syndic (article 18) ;
- souscrire un prêt bancaire collectif pour le financement soit de travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat (article 26-4).

Le règlement de copropriété peut prévoir, en application de l'**article 41-1**, que l'objet du syndicat de copropriétaires portera également sur la **fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs**. Toutefois, est exclu l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne.

Ces services peuvent être fournis par un tiers.

La désignation d'un **conseil syndical** est **obligatoire** (article 41-2). L'assemblée générale peut lui déléguer, à la majorité absolue des voix, les décisions relatives à la **gestion courante de services spécifiques**. Lorsque le conseil syndical n'a pas reçu une telle délégation, il donne **obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques** lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il vérifie la **bonne exécution de la convention** et en présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

L'**article 41-3** précise que les charges relatives aux services spécifiques sont réparties « *en fonction de l'utilité que ces services (...) présentent à l'égard de chaque lot* ». L'intéressé paie ces charges même s'il n'utilise pas ou peu ces services. Ces charges sont ainsi attachées à l'appartement et non à la personne. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes prises en compte dans la détermination du budget

prévisionnel. En revanche, les **dépenses relatives aux prestations individualisées** ne constituent pas des charges de copropriété.

La suppression des services doit être votée à la **majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix** (article 41-4).

Le juge, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut, en application de l'article 41-5, décider **de suspendre ou de supprimer un ou plusieurs services si leur équilibre financier est gravement compromis** et après que l'assemblée générale se soit prononcée sur cette question.

- En application des articles L. 7232-1-1 et L. 7232-1-2 du code du travail, les **résidences-services peuvent être agréées** comme les services d'aides à domicile rendus aux personnes **alors même qu'il ne s'agit pas de leur activité exclusive. Cet agrément leur permet de bénéficier de mesures fiscales** et sociales telles qu'un taux réduit de TVA.

II. Le projet de loi initial

Le I du présent article **réécrit les dispositions relatives aux résidences-services** de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, afin de distinguer les règles applicables aux services non individualisables et celles applicables aux services individualisables.

Ainsi, **la nouvelle rédaction de l'article 41-1** indique que l'objet du syndicat de copropriétaire peut être étendu à la fourniture de services spécifiques, qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. **Un décret devra déterminer ces services non individualisables. L'exclusion des services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne fournis par certains établissements est maintenue.**

Il est précisé que ces services non individualisables seront procurés par des tiers.

Les règles relatives à la répartition des charges relatives à ces services ainsi qu'à la suspension ou à la suppression de ces services par l'assemblée générale des copropriétaires ou par le juge actuellement prévues aux articles 41-3 à 41-5 sont maintenues et mentionnées dans ce nouvel article 41-1.

Les **articles 41-2 à 41-5 dans leur nouvelle rédaction** sont relatifs aux **services individualisables**.

L'**article 41-2** prévoit que le règlement de copropriété peut prévoir que certaines parties communes seront affectées à la fourniture de services individualisables. Le règlement devra prévoir la charge et la répartition des dépenses d'entretien et de fonctionnement.

L'**article 41-3** indique qu'une convention de prêt stipulée à titre gratuit conclue pour une durée de cinq ans renouvelable précise les conditions d'utilisation par des tiers des parties communes affectées aux services individualisables.

L'**article 41-4** prévoit que l'assemblée générale sur proposition du conseil syndical choisit les prestataires de la fourniture des **services individualisables, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

Toutefois, lorsque la majorité des voix de tous les copropriétaires n'a pu être recueillie mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale convoquée dans un délai maximal de trois mois peut statuer à la majorité des voix exprimées.

En outre, l'assemblée générale doit approuver selon les mêmes modalités par un vote distinct la convention avec le prestataire ayant pour objet de permettre le prêt gratuit des parties communes affectées à ces services.

Les contrats de prestations conclus par chaque occupant avec les prestataires ne peuvent être conclus pour une durée supérieure à celle du prêt des parties communes.

L'**article 41-5** prévoit que la modification du règlement de copropriété qui entraîne la **désaffectation des parties communes** affectées aux services individualisables doit être adoptée à **une majorité renforcée** : la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Une telle décision emporte **résiliation de plein droit** des conventions de prêt et de fourniture de service conclus avec les prestataires.

L'**article 41-6**, créé par le projet de loi, rappelle l'**obligation d'instituer un conseil syndical** qui doit donner son avis sur les conventions conclues avec des tiers relatives aux services non individualisables et individualisables. Il précise également que **le syndic, ses préposés, son conjoint, son partenaire lié par un PACS, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré ne peuvent être le prestataire de ces services.**

L'**article 41-7**, créé par le projet de loi, prévoit la mise en place d'un **conseil des résidents** composé des personnes demeurant à titre principal dans la résidence. Ce conseil est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale. Il dispose d'un local pour se réunir. Il reçoit du syndic les comptes rendus des assemblées générales et toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence afin de pouvoir émettre un avis sur la création ou la suppression d'un service. Le compte rendu des

réunions de ce conseil peut être communiqué à toute personne intéressée par l'acquisition d'un lot dans la résidence ou à tout locataire potentiel.

Le **II** du présent article abroge le 4° de l'article L. 7232-1-2 du code du travail permettant aux résidences-services de bénéficier d'une dérogation à la condition d'activité exclusive exigée pour l'obtention de l'agrément au titre des services à la personne.

III. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

Lors de **l'examen en commission**, outre quatre amendements rédactionnels, les députés ont adopté :

- un amendement précisant que le **conseil des résidents** était une **instance consultative** qui avait pour objectif la mise en œuvre d'un espace de discussion entre résidents et copropriétaires et qu'il avait vocation à relayer les demandes et propositions des résidents ;

- un amendement précisant que les **comptes rendus des réunions du conseil des résidents** pouvant être communiqués à des tiers intéressés par l'achat ou la location dans la résidence étaient ceux des trois dernières années ;

- deux amendements de **suppression du II**.

Lors de **l'examen en séance publique**, outre l'adoption de douze amendements rédactionnels ou de précision de la rapporteure, les députés ont adopté un amendement rétablissant le **II** afin de prévoir que seuls les **prestataires appelés à fournir des prestations de services spécifiques individualisables dans les résidences services** peuvent bénéficier de la **dérogation à la condition d'activité exclusive** leur permettant de bénéficier de l'agrément au titre des services à la personne.

IV. La position de votre commission

• Deux types de **résidences-services doivent être distingués** :

- les **résidences-services dites de première génération** : la personne âgée est le plus souvent copropriétaire ; les services sont gérés par le syndicat de copropriété ou par un tiers ; les charges liées aux services sont payées par l'occupant que celui-ci y ait recours ou non ;

- les **résidences-services dites de deuxième génération** : la personne âgée est le plus souvent locataire ; les services sont proposés par un gestionnaire. La personne paie un loyer, les charges collectives et une redevance correspondant aux services consommés. Ce second type de résidence-service s'est développé en dehors des règles précitées relatives aux résidences-services.

Les règles actuelles qui concernent les résidences-services de première génération ont pu susciter **des difficultés** :

- des propriétaires ou leurs ayants droit peuvent rencontrer des difficultés à vendre le bien ou à le louer en raison de l'existence de charges incompressibles ;

- l'exigence d'une majorité renforcée pour supprimer un service ne permettrait pas de réaliser des ajustements parfois nécessaires lorsque la copropriété est en difficulté ;

- le fait pour le syndic de pouvoir être également le prestataire ne favoriserait pas une gestion efficace des services.

Votre rapporteur pour avis a considéré que face au développement attendu des résidences-services, leur nombre pourrait atteindre le millier d'ici 2020 selon certaines personnes auditionnées, et aux difficultés rencontrées par certaines résidences, **de nouvelles règles relatives à la copropriété étaient les bienvenues.**

• Dans son rapport sur les résidences avec services pour personnes âgées établi par l'inspection générale des affaires sociales (IGAS) avec le concours du Conseil général de l'environnement et du développement durable, et non encore diffusé, dont votre rapporteur pour avis a pu prendre connaissance, l'IGAS souligne, s'agissant de la gestion des services non individualisables que *« l'interdiction de la régie et de la prestation par le syndicat de services, individualisables et non individualisables, entraînerait des bouleversements considérables, pour celles des résidences –elles sont une majorité- qui ont (...) trouvé un mode de fonctionnement robuste, du point de vue du gestionnaire, et sécurisant, du point de vue des résidents »*. L'IGAS considère qu'une liberté de choix devrait ainsi être laissée à l'assemblée générale des copropriétaires.

Par ailleurs, l'IGAS préconise que la suppression d'un service non individualisable soit soumise à la réalisation préalable d'une étude d'impact.

• S'agissant de la **suppression d'un service non individualisable**, outre un amendement visant à supprimer la référence à un alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété qui a été supprimé par la loi ALUR, votre commission a adopté **deux amendements** de votre rapporteur pour avis. Reprenant une préconisation de l'Anah et de l'IGAS, votre rapporteur pour avis a souhaité conditionner la suppression d'un service non individualisable à la **réalisation d'une étude d'impact** qui permettrait d'évaluer à la fois l'utilité du service pour les résidents ainsi que les conséquences de la suppression du service sur l'équilibre financier de la copropriété. Il est apparu en effet important à votre rapporteur pour avis qu'une décision de suppression d'un service soit prise en toute connaissance de cause.

Votre rapporteur pour avis a en outre souhaité étendre les cas de **saisine du juge en vue d'une suspension ou d'une suppression d'un service non individualisable** en ajoutant le cas où le déséquilibre financier d'un ou plusieurs services compromettrait l'équilibre financier de la copropriété. En effet, indépendamment des services eux-mêmes, un déséquilibre financier d'un ou plusieurs services peut avoir des conséquences graves sur la situation financière de la copropriété.

- Le projet de loi prévoit que le syndic ne peut être prestataire afin d'éviter les conflits d'intérêts. Votre commission a adopté à l'initiative de votre rapporteur pour avis un **amendement** complétant la **liste des proches du syndic qui ne pourront exercer les fonctions de prestataire** en y ajoutant le concubin du syndic, les sociétés dans lesquelles le syndic ou ses proches auraient des participations ainsi que les filiales et la société-mère lorsque le syndic est une personne morale.

- Votre commission a également adopté à l'initiative de votre rapporteur pour avis un **amendement** afin que les **comptes rendus des séances du conseil des résidents** soient **transmis** par le syndic aux copropriétaires avec l'ordre du jour de **l'assemblée générale**.

- Enfin, votre rapporteur pour avis a considéré que la mise en œuvre dans le temps de ces nouvelles règles et leur application immédiate à l'ensemble des résidences-services existantes pourraient poser des difficultés. Votre commission a en conséquence adopté un **amendement** de votre rapporteur pour avis **précisant les modalités d'application dans le temps de ces dispositions**.

Votre rapporteur pour avis a tout d'abord estimé que la mise en place d'un conseil des résidents était une mesure qui pouvait s'appliquer immédiatement à toutes les résidences-services.

Puis, il a considéré que pour plus de visibilité pour les opérateurs, il était préférable de différer de six mois à compter de la promulgation de la présente loi l'entrée en vigueur des autres règles prévues par l'article 15.

S'agissant des actuelles résidences-services, votre rapporteur pour avis a souhaité ne pas déstabiliser ces résidences qui fonctionnent dans l'immense majorité des cas sans difficultés, en leur imposant de nouvelles règles mais qu'il était en revanche souhaitable de leur laisser la possibilité de s'y soumettre. Aussi, votre rapporteur pour avis a-t-il proposé que le syndic inscrive chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires de ces résidences, la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions des articles 41-1 et 41-2 de la loi du 10 juillet 1965, dans leur rédaction issue de la présente loi.

Les actuelles résidences-services pourront ainsi se soumettre aux nouvelles dispositions de l'article 15 par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Cette décision impliquant la modification du règlement de copropriété, la majorité requise sera, conformément au droit

commun, celle de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sous réserve des six amendements qu'elle a adoptés.

Article additionnel après l'article 15

(article L. 631-13 [nouveau] du code de la construction et de l'habitation et article L. 7232-1-2 du code du travail)

Définition des résidences-seniors

Commentaire : cet article additionnel a pour objet de définir les résidences-seniors.

Depuis les années 2000, un nouveau type de résidences-services s'est développé. Ces nouvelles résidences sont conçues sur le modèle suivant : des investisseurs (particuliers ou institutionnels) sont propriétaires de la résidence ou de lots, et les résidents sont le plus souvent des locataires. Un gestionnaire délivre des prestations non personnalisables ainsi que des services que le résident choisit librement. Le résident paie les services en fonction de son utilisation.

Ces résidences étant appelées à se développer au cours des prochaines décennies, il paraît nécessaire d'en donner une définition juridique ce qui permettra ainsi de sécuriser l'intervention des investisseurs et de permettre que certaines règles juridiques soient appliquées de la même façon (ex. appréciation des normes de sécurité incendie, nombre de place de stationnement...). Dans son rapport sur les résidences avec services pour personnes âgées précité, l'IGAS a ainsi préconisé l'inscription d'une telle définition dans le code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, votre commission a adopté un **amendement** de votre rapporteur pour avis proposant d'introduire un nouvel article L. 631-13 dans le code de la construction et de l'habitation définissant les **résidences-seniors** comme des regroupements de logements privés adaptés aux personnes âgées, au sein desquels un gestionnaire délivre des prestations non personnalisables ainsi que des services que le résident choisit librement.

Cette définition se distinguerait ainsi des règles applicables aux résidences-services prévues dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la

copropriété des immeubles bâtis et permettrait de viser les résidences de deuxième génération.

Comme pour les résidences-services de première génération, les organismes gestionnaires pourront bénéficier de la dérogation à la condition d'activité exclusive exigée pour les prestataires de services d'aides à la personne. Un conventionnement sera possible pour l'aide personnalisée au logement. Enfin, un conseil des résidents devra être créé au sein de ces résidences. Il aura pour fonction de relayer les demandes et propositions des résidents auprès du gestionnaire et des propriétaires.

Votre commission pour avis vous propose d'adopter cet article additionnel résultant de l'amendement qu'elle a adopté.

Article 15 bis

Rapport au Parlement sur le logement intergénérationnel

Commentaire : cet article prévoit la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement afin de favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

I. Le droit en vigueur

Des formules de logement intergénérationnel se sont développées au lendemain de la canicule de 2003. **La cohabitation intergénérationnelle** dans le parc privé peut recouvrir deux formules : dans le premier cas une personne âgée accueille gratuitement à son domicile un jeune qui assure une présence sécurisante le soir et la nuit, dans le second cas une personne âgée accueille contre le versement d'une indemnité un jeune à son domicile, sans autre exigence spécifique de présence. Ces dispositifs, outre qu'ils permettent de répondre aux difficultés de logement des jeunes, favorisent le maintien à domicile des personnes âgées et rompent leur isolement.

Dans le parc social, en application de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, les locataires des organismes HLM peuvent, après information de l'organisme bailleur, sous-louer une partie du logement :

- à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap ;
- à des personnes de moins de trente ans pour une durée d'un an renouvelable.

Toutefois, cette mesure d'encouragement de la **mixité générationnelle** demeure peu mise en œuvre.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Le présent article, introduit par un amendement de Mme Fanny Dombre Coste, rapporteure pour avis de la commission des affaires économiques adopté lors de l'examen en commission, a pour objet la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement afin de favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

Ce rapport devra :

- examiner l'opportunité **d'adapter le régime juridique de la convention d'occupation précaire** ;
- examiner la pertinence de **déroger aux règles applicables en matière de taxe d'habitation et au versement des allocations sociales** ;
- **distinguer les services rendus** par la personne hébergée de services s'apparentant à du **travail dissimulé**.

III. La position de votre commission

Lors de son audition par votre rapporteur pour avis, Mme Aude Messéan, fondatrice du réseau COSI, a souligné que le développement de la cohabitation intergénérationnelle était en pratique entravé par des freins nés de l'application des règles juridiques, fiscales ou sociales. En effet, selon Mme Messéan, rien n'empêcherait de qualifier les services qui pourraient être rendus par le jeune accueilli chez la personne âgée de travail dissimulé et donc de condamner la personne âgée à verser des cotisations sociales à l'URSSAF. Sur le plan fiscal, la personne âgée qui héberge un jeune actif peut voir sa taxe d'habitation ou ses impôts sur le revenu augmenter si le jeune se domicilie fiscalement chez elle.

Votre rapporteur pour avis considère que cette formule de l'habitat intergénérationnel, même si elle demeure marginale, doit être encouragée. Il estime qu'en milieu rural, ce dispositif pourrait être une formule intéressante pour héberger des mineurs apprentis.

Votre commission souhaite que le Gouvernement s'engage sur cette question de l'habitat intergénérationnel et réfléchisse à la mise en place d'un **statut juridique garantissant le développement de ce type d'hébergement**. Elle suivra attentivement la remise du rapport demandé sur ce sujet par le présent article.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 16

(article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation)

Prise en compte du vieillissement dans les programmes locaux de l'habitat

Commentaire : cet article complète la définition du programme local de l'habitat pour prévoir la prise en compte de la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation précise le contenu du programme local de l'habitat.

Le programme local de l'habitat (PLH) est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble des communes qui en sont membres.

Ce PLH détermine pour une durée de six ans « *les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ». À cette fin, le PLH doit notamment tenir compte de l'évolution démographique et économique et de l'évaluation des besoins des habitants.

Les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logements et en places d'hébergement sont indiqués par le PLH qui doit à cette fin préciser :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener pour améliorer et réhabiliter le parc existant, et les actions à destination des copropriétés en difficulté ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;

- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le PLH doit comporter un programme d'actions détaillé par commune et, éventuellement, par secteur géographique.

II. Le projet de loi initial

L'article 16 complète le IV de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation afin de préciser que le PLH devra indiquer **les réponses aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie** liée à l'âge ou au handicap, **par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.**

Les députés n'ont pas modifié cet article.

III. La position de votre commission

Votre commission souscrit à la proposition du Gouvernement de compléter le programme local de l'habitat afin que les acteurs locaux prennent en compte le vieillissement de la société en allant au-delà de la simple prise en compte de l'offre médico-sociale et en s'intéressant tout particulièrement au développement d'une offre nouvelle, entendue au sens large, à destination des personnes en perte d'autonomie et aux modalités d'adaptation des logements existants pour ces personnes.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 16 bis

(article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme)

Prise en compte du vieillissement par les schémas de cohérence territoriale

Commentaire : cet article prévoit que les schémas de cohérence territoriale (Scot) devront prendre en compte le vieillissement de la population.

I. Le droit en vigueur

L'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que les schémas de cohérence territoriale (Scot) doivent comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs.

L'article L. 122-1-2 du même code précise que le **rapport de présentation du Scot** doit expliquer les choix qui ont été retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs. Il doit à cette fin **s'appuyer sur un diagnostic** qui aura été établi au regard :

- des **prévisions économiques et démographiques** ;
- des **besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement**, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

II. Le texte adopté par l'Assemblée nationale

Le présent article, introduit par un amendement de la rapporteure adopté lors de l'examen en commission, a pour objet de prévoir expressément que le **diagnostic** qui sert de base au Scot **devra examiner au titre des prévisions économiques et démographiques la question du vieillissement de la société.**

La rapporteure a en effet souhaité que puissent ainsi être analysées « *la part des personnes âgées et son évolution au regard du parc de logements et des équipements et services existants* ».

III. La position de votre commission

Selon les informations transmises par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), le diagnostic préalable à l'élaboration du Scot intègre les besoins des populations en fonction du vieillissement mais aussi d'autres critères tels que la diversité sociale, économique, culturelle, ou encore le rajeunissement de la population dans certaines situations spécifiques.

Votre rapporteur pour avis s'est interrogé sur les conséquences d'une mise en avant d'un seul critère celui du vieillissement de la population.

Toutefois, il a estimé que l'enjeu de la prise en compte du vieillissement de la population dans les Scot était extrêmement important et

a en conséquence proposé à votre commission d'adopter cet article sans modification.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sans modification.

Article 61

Entrée en vigueur des dispositions de l'article 14 relatives au répertoire des logements locatifs sociaux

Commentaire : cet article prévoit une entrée en vigueur différée des dispositions de l'article 14 relatives au répertoire des logements locatifs sociaux.

I. Le projet de loi initial

L'article 14 étend le champ d'application du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux en y ajoutant les logements-foyers et les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Le présent article prévoit une **entrée en vigueur différée** de cette mesure afin de permettre les développements informatiques nécessaires. Aussi, cette disposition concernera-t-elle, dès le 1^{er} janvier 2016, les bailleurs les plus importants, propriétaires de plus de 1 000 logements. La mesure sera ensuite étendue à l'ensemble des bailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017.

L'article 61 n'a pas été modifié par les députés.

II. La position de votre commission

En raison des délais d'examen du projet de loi plus longs que prévu, votre commission a estimé nécessaire de retarder d'une année l'entrée en vigueur des dispositions de l'article 14. Elle a en conséquence adopté un amendement de votre rapporteur pour avis en ce sens.

Votre commission a émis un avis favorable à l'adoption de cet article sous réserve de l'amendement qu'elle a adopté.

EXAMEN EN COMMISSION

Réunie le mardi 3 mars 2015, la commission a examiné le rapport et le texte sur le projet de loi n° 804 (2013-2014) relatif à l'adaptation de la société au vieillissement.

M. Jean-Claude Lenoir, président. - Nous entendons notre rapporteur pour avis, M. Daniel Gremillet, sur le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement.

M. Daniel Gremillet, rapporteur. - Le vieillissement de la population est devenu un enjeu majeur pour notre société, pour notre économie ; les rapports sur le sujet se multiplient.

Au 1^{er} janvier 2015, 18 % de la population française avait plus de 65 ans et 9 % plus de 75 ans. Selon les projections de l'Insee, entre 2007 et 2060, le nombre de français âgés de plus de 75 ans aura doublé, et le nombre des plus de 85 ans sera multiplié par quatre. Ce phénomène touche également nos voisins européens.

L'agence de notation Moody's estimait, dans une étude du mois d'août dernier, que le vieillissement de la population mondiale constituait un frein à la croissance mondiale. Dans un rapport remis en 2013, le commissariat général à la stratégie et à la prospective voyait, au contraire, dans la « Silver économie », définie comme un ensemble d'activités économiques et industrielles bénéficiant aux personnes âgées, une opportunité de croissance pour la France. Les seniors constituent un marché en expansion auquel les entreprises ont intérêt à s'adapter et à anticiper les besoins.

La commission Innovation 2030, présidée par Mme Anne Lauvergeon, a également classé la Silver économie parmi les sept secteurs d'innovation pour la France en 2030. Celle-ci concerne des secteurs très divers : l'habitat, avec la domotique ou les travaux pour adapter les logements ; la sécurité, avec la télévigilance ou la téléassistance ; les services à la personne, le portage de repas et les assurances ; les loisirs ; ou encore le tourisme qui reste à inventer. Le chiffre d'affaires des entreprises de cette filière est estimé à 16,6 milliards d'euros avec un taux de croissance annuel moyen à deux chiffres, autour de 14 %.

Le Gouvernement a créé des groupes de travail pour identifier les freins au développement de la Silver économie : l'étroitesse des marchés qui ne facilite pas les économies d'échelle, des entreprises trop petites pour produire à grande échelle, le manque de distributeurs, une communication insuffisante ou encore un besoin de financement des entreprises. Le contrat

de filière, signé le 12 décembre 2013, décline les engagements des pouvoirs publics et des partenaires privés en six axes. Premièrement, créer les conditions d'émergence d'un grand marché de la Silver économie. Deuxièmement, favoriser le développement d'une offre innovante et compétitive. Troisièmement, exporter les produits et technologies. Quatrièmement, informer et former les acteurs de la filière. Cinquièmement, communiquer de façon positive sur les personnes âgées et sur le « bien vieillir ». Sixièmement, innover. Il convient d'encourager cette filière.

Le vieillissement de la société emporte également des conséquences sur notre politique du logement. Pas moins de 85 % de nos concitoyens souhaitent rester le plus longtemps possible à leur domicile, ce qui suppose souvent de réaliser des travaux d'adaptation ou d'accessibilité. Or seulement 6 % du parc de logements est adapté aux personnes âgées de plus de 65 ans. Ces travaux, peu coûteux, seraient sources d'économies sur les dépenses de santé ou le recours à des aides à domicile. Ils auraient également des conséquences positives pour les artisans. Par exemple, le montant moyen des travaux s'élève à 1 500 euros pour des projets d'adaptation simple, et entre 6 000 à 7 500 euros pour des projets plus importants.

La possibilité d'obtenir des aides pour réaliser des travaux d'adaptation est un élément central dans la décision de demeurer ou non à domicile. La personne âgée peut bénéficier d'un crédit d'impôt pour les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées. Les personnes les plus modestes peuvent, quant à elles, bénéficier du soutien de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). L'agence a contribué au financement de travaux d'adaptation de 15 000 logements en 2014, elle maintient le même objectif pour 2015.

Dans le parc social, les organismes d'HLM sont d'autant plus attentifs à l'adaptabilité des logements qu'ils comptent 28 % de personnes âgées de plus de 60 ans selon une étude de 2006, dont 16 % ont plus de 70 ans. Ils développent des stratégies globales d'adaptation de leur parc à leurs locataires âgés.

Le maintien à domicile, surtout si la personne vit seule, n'est pas toujours possible. Différentes formes d'hébergement des personnes âgées se sont mises en place au fil des années afin de sortir d'une logique binaire entre domicile et établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). La réponse ne peut pas être uniforme.

Des formules d'habitat intergénérationnel ont vu le jour dans le parc privé : la personne âgée demeure à domicile grâce à la présence d'un jeune. Cependant, ces dispositifs, qui restent marginaux, présentent des faiblesses juridiques. Entre autres, la présence du jeune le soir peut être requalifiée en contrat de travail.

D'autres personnes âgées ne peuvent plus ou ne souhaitent plus demeurer à leur domicile, elles choisissent de rejoindre un endroit plus

convivial et plus sécurisé tels que les résidences-services ou encore les logements-foyers.

D'autres encore, qui ont perdu leur autonomie, ont la faculté de rejoindre un EHPAD qui assure leur prise en charge globale.

Le milieu rural n'est pas oublié. S'y sont développées à partir de la fin des années 1980 des petites unités d'hébergement : les maisons d'accueil rural pour personnes âgées (Marpa). Une Marpa comporte environ 20 logements individuels de plain-pied, aménagés pour répondre aux nécessités des personnes à mobilité réduite. Le nombre de personnes accueillies est volontairement limité à 25. Une équipe est présente pour accompagner les résidents dans leur vie quotidienne et leurs activités.

Dans ce projet de loi, le Gouvernement a choisi d'aborder cette question du vieillissement de la société de manière transversale en examinant ses conséquences tant du point de vue de la santé que du logement, de l'urbanisme, des transports ou encore de l'économie. Notre commission s'est saisie pour avis des articles 2, 11 à 16 *bis* et 61.

L'article 2 approuve le rapport annexé. Celui-ci définit les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population, précise le rôle du logement et s'attache au développement de la Silver économie. Je vous propose, d'abord, de rappeler la nécessité de donner à l'Anah les moyens de financer des travaux d'adaptation dans 15 000 logements par an au moins ; ensuite, d'étendre le bénéfice du crédit d'impôt pour l'adaptation des logements aux descendants de la personne âgée lorsqu'ils réalisent eux-mêmes les dépenses et, enfin, de développer des bourses aux logements adaptés pour rapprocher l'offre et la demande pour ce type de logements.

Les articles 11 à 13 sont relatifs aux logements-foyers désormais appelés résidences-autonomie. L'article 11 précise leur cadre juridique. Une aide dite « forfait autonomie », allouée par le département, sera versée sous conditions pour l'exercice de cette mission de prévention. L'article 12 harmonise les règles sur la durée des contrats et le règlement intérieur, qui divergeaient du code de la construction et de l'habitation au code de l'action sociale et des familles. L'article 13, lui, clarifie les règles applicables en matière de redevance. C'est une bonne chose.

L'article 14 étend le champ d'application du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux en y ajoutant les logements-foyers ainsi que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. L'article 61 prévoit une entrée en vigueur différée de ces nouvelles obligations. Je suggère de décaler encore cette entrée en vigueur.

L'article 15 modifie les règles relatives aux résidences-services. Dans les résidences-services de première génération la personne âgée est le plus souvent propriétaire de son lot, les services sont gérés par le syndicat de copropriétaire ou un tiers. La personne paie les charges liées à ces services

même si elle n'utilise pas ou peu ces services. Cela a posé problème dans certains cas. Dans les résidences-services dites de deuxième génération, la personne âgée est le plus souvent locataire ; elle paie les services proposés par un prestataire extérieur, qu'elle consomme effectivement.

Le projet de loi distingue les règles applicables aux services non individualisables de celles applicables aux services individualisables dans les résidences-services de première génération. Les services seront désormais fournis par des tiers. Pour éviter tout conflit d'intérêts, le syndic et ses proches ne pourront pas être le prestataire des services. Le texte crée un conseil des résidents chargé de relayer les demandes des résidents.

En m'appuyant sur le rapport de l'IGAS et mes auditions, je propose d'encadrer les modalités de suppression des services non individualisables, de compléter la liste des personnes proches du syndic ne pouvant être prestataire, de prévoir la communication des comptes rendus des réunions du conseil des résidents aux copropriétaires, de ne pas imposer ces nouvelles règles aux résidences-services existantes sauf si celles-ci en décident autrement en assemblée générale. Ne prenons pas le risque de déstabiliser ces résidences alors que la majorité d'entre elles fonctionne bien. Comme le préconise l'IGAS, je suggère également de définir les résidences-services de deuxième génération qui sont appelées à se multiplier dans les prochaines décennies.

L'article 15 *bis* prévoit la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement afin de favoriser la cohabitation intergénérationnelle.

L'article 16 complète la définition du programme local de l'habitat pour tenir compte de la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Aux termes de l'article 16 *bis*, les schémas de cohérence territoriale (Scot) devront prendre en compte le vieillissement de la population.

M. Joël Labbé. – Le Morbihan compte une quinzaine de domiciles collectifs pour personnes âgées dépendantes. Le concept est encore à l'état expérimental, les personnels sont dépourvus de statut alors que la formule apporte une réponse adaptée et de proximité depuis plus de dix ans. Que prévoit la loi ?

M. Jean-Pierre Bosino. – Ce texte affiche de bonnes intentions. Il est difficile de s'y opposer. Mais quels sont les moyens mis en regard ?

M. Gérard Bailly. – C'était aussi ma question... En outre, je m'interroge sur les assurances dépendance. Lorsqu'elles ont été créées, l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa) n'existait pas encore. Comment les deux mécanismes s'articulent-ils ? Quel groupe iso-ressources (GIR) leur sert de support ? Ne faudrait-il pas profiter de cette loi pour revoir le système ?

M. Michel Le Scouarnec. – Le maintien à domicile des personnes âgées est source d'économies, il est donc logique d'augmenter les dépenses pour le favoriser.

Autre point, la mixité dans les résidences. Je suis opposé à la formation de ghettos de personnes âgées ; construire 150 appartements dans des zones éloignées des jeunes n'est franchement pas l'idéal. Les personnes âgées ont besoin de rencontrer des enfants et des jeunes tous les jours. Veillons à la mixité, sociale et intergénérationnelle ; mêlons résidences, logements en accession à la propriété, bâtiments collectifs et résidences privées.

M. Yannick Vaugrenard. – Nous regrettons la disparition de Claude Dilain qui fut rapporteur de notre commission sur la loi ALUR. Monsieur le président vous lui avez rendu, ce midi, un bel hommage.

Le vieillissement est un problème crucial pour notre pays comme pour nos voisins. Toutefois, à la différence de l'Allemagne, la France affiche un taux de natalité élevé. Cet équilibre démographique est une chance pour notre pays. Si le pouvoir d'achat des personnes âgées est globalement élevé, nous rencontrons depuis une dizaine d'années des personnes âgées en difficulté financière dans nos permanences. Le phénomène risque de s'aggraver avec la question des retraites.

Le problème du financement est réel ; il se pose quelle que soit la majorité. Cela ne nous interdit pas de penser l'adaptation de la société au vieillissement dans une perspective intergénérationnelle, compte tenu de notre évolution démographique. Cela a été dit, 85 % des personnes âgées souhaitent rester à domicile. Cela aura des conséquences positives pour notre économie, aussi bien pour les artisans et le secteur du bâtiment, mais aussi pour la santé dès lors que l'on mettra l'accent sur la prévention pour conserver à notre système de protection sociale son rôle de solidarité.

M. Jean-Claude Lenoir, président. – Je tiens à redire toute l'estime que j'avais pour Claude Dilain. J'ai éprouvé une grande tristesse en apprenant son décès ce matin. Il avait été le rapporteur de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. C'était un homme généreux, ouvert, ambitieux pour sa ville et son département. Il m'avait confié regretter son départ de la commission des Affaires économiques à cause de sa nomination au Bureau du Sénat. J'y vois le témoignage de l'intérêt qu'il portait à nos travaux et des liens d'amitié que nous avons tissés depuis 2011.

M. Franck Montaugé. – Je m'associe à ces propos sur Claude Dilain. J'appréciais beaucoup ses interventions sur la politique de la ville. Son action à Clichy-sous-Bois a été exemplaire.

Le projet de loi maintient-il le GIR 4 ? Sa suppression, souhaitée par certains, concernerait des centaines de milliers de personnes ; elle constituerait une régression pour les bénéficiaires de l'APA. Je salue la

volonté du Gouvernement de diminuer le reste à charge pour les familles ainsi que la reconnaissance juridique des aidants et de leur droit au repos.

Le projet de loi trace une trajectoire de financement claire : la contribution additionnelle de solidarité pour l'autonomie (CASA) montera en puissance à partir de 2015 ; des tableaux précisent les sommes allouées, action par action. Enfin, la presque totalité des fonds de la caisse servira à faire face aux besoins des personnes âgées.

M. Daniel Gremillet, rapporteur. – La question des domiciles collectifs pour personnes dépendantes n'a pas été évoquée lors des auditions. L'expérience que vous évoquez, Joël Labbé, est intéressante. Je l'étudierai volontiers.

En ce qui concerne le financement, 40 millions seront dégagés sur deux ans pour l'Anah et quatre millions sur trois ans pour le fonds de garantie du micro-crédit afin de diminuer le reste à charge. Mes amendements vont dans votre sens. L'un d'eux précise dans la loi l'engagement de l'État de veiller à ce que l'Anah ait les moyens de financer des travaux dans 15 000 logements par an ; pour moi, c'est un minimum.

Je partage, Michel Le Scouarnec, votre souci d'éviter la constitution de ghettos. Lors des auditions, il a été beaucoup question de mixité intergénérationnelle. Des personnes âgées qui accueillent un jeune le soir pourraient devoir verser des cotisations à l'URSSAF. Trouvons des mécanismes sûrs.

Un autre de mes amendements incite le Gouvernement à étendre le bénéfice du crédit d'impôt pour adaptation du logement aux descendants lorsqu'ils s'acquittent des dépenses d'adaptation du logement où vivent leurs parents âgés. Les jeunes doivent être sensibles à la qualité de vie de leurs parents. Rien n'est pire que l'indifférence. Cette proposition s'inscrit dans une réflexion sur le mieux-vivre chez soi. En outre, chaque année de vie à domicile gagnée entraîne des économies considérables pour la société. Le retour sur investissement de la mobilisation des crédits de l'Anah et du crédit d'impôt aura un impact énorme sur notre économie. Enfin le GIR 4 ne dépend pas de nous...

Mme Anne-Catherine Loisier. – Les associations d'aînés sont inquiètes. La future loi sur l'accessibilité remettrait en cause l'obligation d'installer des ascenseurs dans les bâtiments de plus de trois étages. Cette question n'a-t-elle pas un lien avec la problématique du maintien à domicile des personnes âgées ?

M. Daniel Gremillet, rapporteur. –. En effet il y a un lien direct entre l'accessibilité pour le handicap et l'encouragement au maintien à domicile des personnes âgées. L'accessibilité favorise la mixité.

EXAMEN DES ARTICLES**Article 2**

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – L'amendement n° 1 est d'appel, il sera suivi d'un autre en loi de finances. Son principe est simple : accorder aux descendants le bénéfice du crédit d'impôt pour des travaux d'adaptation réalisés dans le logement de leurs ascendants.

M. Franck Montaugé. – Le code civil impose aux descendants de s'occuper de leurs ascendants. Dès lors, ne vaudrait-il pas mieux écrire « lorsqu'ils doivent s'acquitter des dépenses d'adaptation » plutôt que « lorsqu'ils s'acquittent » ?

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Ces investissements ne relèvent pas du devoir d'assistance.

La commission adopte l'amendement n° 1.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Avec l'amendement n° 2, l'État devra veiller à garantir des ressources suffisantes à l'Anah pour financer l'adaptation de 15 000 logements. C'est un minimum.

La commission adopte l'amendement n° 2.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Le but de l'amendement n° 3 vise à favoriser la rencontre entre l'offre et la demande de logements adaptés dans le secteur privé.

La commission adopte l'amendement n° 3.

Article 15

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – L'amendement n° 4 est de cohérence : il s'agit de supprimer une référence à un alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 abrogé par la loi Alur.

La commission adopte l'amendement n° 4.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Avec l'amendement n° 5, nous conditionnons la suppression d'un service non individualisable à la réalisation d'une étude d'impact. L'esprit n'est pas de compliquer les choses, mais de s'assurer de la bonne information des copropriétaires.

La commission adopte l'amendement n° 5.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – L'amendement n° 6 est de conséquence : les copropriétaires doivent pouvoir saisir le juge si le déséquilibre financier d'un service compromet l'équilibre financier de la copropriété.

La commission adopte l'amendement n° 6.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Pour prévenir tout conflit d'intérêts, nous complétons, avec l'amendement n° 7, la liste des proches du syndic qui ne peuvent être le prestataire des services en y ajoutant les sociétés dans lesquelles le syndic ou ses proches auraient des participations ainsi que les filiales et société mère lorsque le syndic est une personne morale.

La commission adopte l'amendement n° 7.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – L'amendement n° 8 précise que les comptes rendus du conseil des résidents seront communiqués à l'assemblée générale des copropriétaires. Sans cela, ce nouveau conseil n'aurait pas de sens. Encore une fois, je ne cherche pas à alourdir les procédures, je veux simplement garantir une bonne information.

La commission adopte l'amendement n° 8.

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Pour une question de visibilité, je préfère donner aux opérateurs six mois de plus pour appliquer les nouvelles règles sur les résidences-services et ne pas appliquer ces nouvelles dispositions aux résidences-services existantes sauf si elles le souhaitent. C'est l'objet de mon amendement n° 9.

La commission adopte l'amendement n° 9.

Article additionnel après l'article 15

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – L'amendement n° 10 tendant à insérer un article additionnel apporte enfin une définition aux résidences-seniors.

M. Jean-Claude Lenoir, président. – Il est plus que temps de leur donner un cadre juridique et un modèle de gouvernance.

M. Ladislas Poniatowski. – La définition couvrira-t-elle toutes les résidences ?

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – La définition est large et permettra d'inclure les résidences de deuxième génération.

La commission adopte l'amendement n° 10.

Article 61

M. Daniel Gremillet, rapporteur pour avis. – Pour des raisons purement techniques, l'amendement n° 11 diffère l'entrée en vigueur de l'article 14 d'une année supplémentaire.

La commission adopte l'amendement n° 11.

M. Jean-Claude Lenoir, président. – La discussion de ce projet de loi en séance débutera le 17 mars.

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES PAR LE RAPPORTEUR

Mardi 17 février 2015

- *Union sociale pour l'habitat* : Mmes **Francine Albert**, directrice des relations institutionnelles et **Juliette Furet**, conseillère technique ;

- *Association nationale des copropriétés avec services* : MM. **Jean-Louis Magy**, vice-président et **Gilles Carlagh**, conseiller technique et chargé de mission ;

- *Syndicat national des établissements et résidences pour personnes âgées* : Mme **Florence Arnaiz-Maume**, déléguée générale et M. **Éric Fregona**, responsable médico-social ;

- *Le Pari solidaire* : Mme **Aude Messéan**, fondatrice du réseau cosi ;

- *Direction générale de la cohésion sociale* : Mme **Nathalie Cuvillier**, sous-directrice et Mme **Dominique Renard**, adjointe à la sous-directrice ;

- *Caisse centrale de la mutualité agricole* : MM. **Gérard Pelhate**, président, **Laschenaie Bruno**, directeur de l'action sanitaire et sociale et M. **Christophe Simon**, chargé des relations parlementaires.

Jeudi 19 février 2015

- *Agence nationale de l'habitat* : Mmes **Blanche Guillemot**, directrice générale et **Soraya Daou**, responsable du service des études ;

- *Fédération nationale habitat et développement et fédération des PACT* : MM. **Michel Pelenc**, directeur et **Éric Malevergne**, chargé de mission ;

- *Haut comité pour le logement des personnes défavorisées* : M. **Xavier Emmanuelli**, président et Mme **Martine Soudani**, médecin-conseil ;

- *Syndicat national de résidences pour les aînés* : M. **François Georges**, président.